
HABITAÇÃO

Novembro 2008

BOLETIM DA ASSOCIAÇÃO DOS INQUILINOS LISBONENSES

Nº. 26

Instituição de Utilidade Pública - Fundada em 11 Março de 1924

CONVOCATÓRIA

Nos termos estatutários e regulamentares, convoco a Assembleia Geral da Associação dos Inquilinos Lisbonenses, CRL, a reunir em sessão ordinária no próximo dia 4 de Dezembro de 2008, pelas 17,00 horas, na sede da Associação dos Inquilinos Lisbonenses sita na Av^a Almirante Reis, nº 12, em Lisboa, com a seguinte Ordem de Trabalhos:

- Ponto 1. Apresentação, discussão e votação do Relatório, das Contas e do Balanço da Gerência de 2007;
- Ponto 2. Deliberar sobre a aplicação dos resultados.

Não havendo número legal de cooperadores em primeira convocação, convoco, desde já, a Assembleia para reunir, em segunda convocação, no mesmo local e dia e com a mesma Ordem de Trabalhos, pelas 18,00 horas, deliberando então com qualquer número de sócios presentes.

Lisboa, 05 de Novembro de 2008

Presidente da Mesa da Assembleia Geral
(Rui Jorge Martins Pedro e Silva)

RELATÓRIO DE GESTÃO DE 2007

Nos termos dos Estatutos, vem a Direcção da Associação dos Inquilinos Lisbonenses, CRL, apresentar à Assembleia Geral o Relatório de Gestão, o Balanço e a Conta de Gerência do exercício de 2007.

Importa fazer notar que a apresentação destes documentos à Assembleia Geral se verifica tão tardiamente devido ao facto de o TOC só ter terminado em Julho o fecho das contas, seguindo-se a respectiva conferência e correcções, após o que se elaborou o respectivo Relatório. Tal situação, de todo injustificada e inaceitável, até porque repetida, conduziu à rescisão dos seus serviços e à contratação de um novo TOC.

I - ACTIVIDADE

Legislação

Em 27 de Fevereiro de 2006 foi aprovado pela Assembleia da República o Novo Regime do Arrendamento Urbano, Lei nº 6/2006, seguindo-se em Agosto seis Decretos-Lei e em Outubro duas Portarias, continuando ainda em falta alguns diplomas para completar a reforma do arrendamento urbano decidida e promovida pelo actual Governo.

A AIL mantém fundas reservas e críticas a esta legislação, na medida em que:

- Não obriga à realização de obras nos prédios e fogos arrendados e em notório estado de degradação, mantendo-se milhares de famílias a viverem em deficientes condições de habitabilidade;
- Veio retirar direitos à transmissão do arrendamento em caso de morte do arrendatário, numa demonstração de grande injustiça e insensibilidade social ao criar graves problemas a muitos cidadãos de idade avançada que acompanharam os pais ou outros parentes até à sua morte e se vêem privados da sua habitação de longos anos ou impossibilitados de pagarem as novas rendas pedidas pelos senhorios;
- Aplica-se genericamente aos prédios considerados em razoável estado de conservação, muitos deles à custa de obras realizadas pelos inquilinos, a quem não foi reconhecido devidamente esse esforço quando se procede à actualização das rendas;
- Busca a actualização do valor patrimonial dos prédios e das rendas numa perspectiva de aumento da receita fiscal e não na qualidade de vida da população;
- Não veio contribuir em nada de relevante para a dinamização do mercado de arrendamento, onde foram ignoradas medidas fortes e incentivadoras, principalmente na área fiscal, consecutivamente propostas pela AIL, pelo que a oferta continua escassa, cara e de qualidade geral baixa.

Por outro lado, mais de dois anos passados sobre a publicação da Lei, ainda se aguardam as propostas do Governo quanto à reabilitação urbana e à habitação social, sendo profundamente negativo e injustificável este atraso sobre a necessária revisão dos diplomas em vigor, claramente desajustados da realidade actual.

Movimento Associativo

Registou-se a inscrição de 1.160 novos membros, menos 44 que em 2006, o que não correspondeu às expectativas de crescimento face à aplicação do NRAU. As demissões apresentadas e as eliminações por incumprimento da liquidação de quotas registaram 1.757 associados, menos 2.295 que em 2006, de que resultaram mais 98 sócios activos que em 2006.

No atendimento a sócios verificou-se um crescimento de 10%, passando de 7.626 em 2006 para 8.411 em 2007. As consultas dos advogados tiveram uma evolução de 50%, passando de 1.112 em 2006 para 1.673 em 2007, essencialmente em primeiras consultas e no primeiro semestre, verificando-se um abrandamento das mesmas no segundo semestre.

Estes números traduziram uma preocupação dos associados perante a aplicação do NRAU e confirmam a justeza da medida de maior disponibilidade de advogados para consulta em 40 horas semanais, reduzidas em 8 no final do ano.

Pessoal e funcionamento dos serviços

Os ajustamentos efectuados nos serviços em 2006 mostraram-se adequados às necessidades de funcionamento da Associação e de resposta às solicitações dos associados.

Administração de Condomínios

O Serviço de Administração de Condomínios registou uma entrada de 11 novos condomínios, num total de 202 fracções, fechando o ano com 56 condomínios administrados, o que veio de encontro às perspectivas de crescimento desta actividade.

Boletim “HABITAÇÃO”

Face às alterações legislativas sobre o arrendamento e à necessidade de se informar os associados e de dinamizar a discussão através de sessões de esclarecimento, a Direcção decidiu editar e distribuir um número do Boletim “HABITAÇÃO”, o que significou um esforço financeiro de cerca de € 5.000,00, e que foi recebido com enorme satisfação pelos associados conforme se concluiu pela participação nas sessões de esclarecimento convocadas e em muitos comentários chegados à Associação.

II - SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

Proveitos

Nos Serviços prestados aos sócios verificou-se uma redução de 2,59% o que veio provocar alterações nos serviços de consultas que se reduziu no final do ano em 8 o número de horas semanais.

Na Quotização verificou-se um decréscimo de 0,65%, devido ao facto de se ter efectuado uma correcção contabilística com a introdução de uma conta de proveitos diferidos respeitante às quotas do ano de 2008 cobradas em 2007, no montante de € 7.390,91.

A Quotização representou 83,89% dos proveitos da Associação, percentagem que se mantém idêntica aos anos anteriores.

Relativamente à Administração de Condomínios registou-se um acréscimo de 10,25%, representando 7,64% do total dos Proveitos.

Quanto aos Proveitos totais verificou-se um decréscimo de 0,29%, em resultado da correcção contabilística acima referida.

Custos

Os Custos de Pessoal registaram um acréscimo de 0,33%, mantendo-se a nota de que esta rubrica representa a parte essencial dos custos da Associação, sendo 74,12% da quotização e 61,76% dos proveitos totais.

Os Custos com Fornecimentos e Serviços de Terceiros registaram um decréscimo de 3,85%, correspondendo um montante de € 6.773,67.

Os Custos Financeiros tiveram um decréscimo de 3,86%, devido à crescente amortização do financiamento de longo prazo concedido pelo Montepio.

Os Impostos tiveram um decréscimo de 11,86%, em particular o IVA liquidado que registou menos 12,62%, resultante da redução verificada na prestação de serviços aos sócios.

Tesouraria

A tesouraria continuou a registar insuficiência de liquidez, pelo que houve a necessidade de recorrer a financiamentos de curto prazo para fazer face à liquidação de compromissos existentes, designadamente com o pessoal.

III - RESULTADO DO EXERCÍCIO E APLICAÇÃO DOS RESULTADOS

O Resultado Líquido do Exercício foi de €2.733,35 (dois mil, setecentos e trinta e três euros e trinta e cinco cêntimos) que a Direcção propõe serem transferidos para a Reserva Associativa.

IV - NOTA FINAL

A Direcção entende dever destacar o compromisso assumido pelos associados que ao manterem o seu vínculo à Associação e ao cumprirem com a liquidação das quotas e dos serviços prestados que utilizam, contribuem decisivamente para tornar possível a intervenção da AIL na representação e interesses gerais dos arrendatários e condóminos e na defesa dos direitos dos associados.

A Direcção agradece ao Conselho Fiscal e à Mesa da Assembleia Geral a colaboração prestada.

A Direcção agradece aos trabalhadores da Associação a sua colaboração e dedicação na prestação de serviços aos cooperadores.

A Direcção agradece ao Banco Espírito Santo e ao Montepio o apoio financeiro prestado à AIL.

Lisboa, 23 de Setembro de 2008

CONTA DE GERÊNCIA DE 2007

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS (Art.3-DL-410/89)				
CUSTOS E PERDAS	ANO CORRENTE		ANO ANTERIOR	
Custo mercadorias vendidas e matérias primas consumidas				
Fornecimento e serviços externos	169.241,00		176.014,67	
Custos com o pessoal		169.241,00		176.014,67
Remunerações	292.953,48		292.555,14	
Encargos Sociais	69.749,97		68.970,29	
		362.703,45		361.525,43
Amortizações e ajustamentos imobilizado corp/incorp	25.802,53		26.624,94	
Provisões		25.802,53		26.624,94
Impostos	15.545,60		17.636,93	
Outros custos operacionais	92,00		1.088,01	
		15.637,60		18.724,94
(A)		573.384,58		582.889,98
Amortização e ajustamentos de exercício apl. Inv. financeiro				
Juros e custos similares	11.775,51		12.248,38	
		11.775,51		12.248,38
(C)		585.160,09		595.138,36
Custos e perdas extraordinários		1.668,56		5.210,61
(E)		586.828,65		600.348,97
Imposto sobre o rendimento do exercício		586.828,65		600.348,97
(G)		2.733,35		-9.049,43
Resultado líquido do exercício		589.562,00		591.299,54
PROVEITOS E GANHOS				
Vendas e prestações de serviços		584.273,24		584.302,34
Variação da produção				
Trabalhos para a própria empresa				
Subsídios à exploração				
Proveitos suplementares e outros	2.967,00		2.877,84	
Reversões de amortizações e ajustamentos		2.967,00		2.877,84
(B)		587.240,24		587.180,18
Rendimentos de participações de capital				
Rendimentos títulos negociáveis e de outras apl. Financeiras	203,87		184,59	
Outros juros e proveitos similares		203,87		184,59
(D)		587.444,11		587.364,77
Proveitos e ganhos extraordinários		2.117,89		3.934,77
(F)		589.562,00		591.299,54
Resumo:				
Resultados operacionais: (B) - (A) =		13.855,66		4.290,20
Resultados financeiros (D - B) - (C - A) =		-11.571,64		-12.063,79
Resultados correntes: (D) - (C) =		2.284,02		-7.773,59
Resultados antes de impostos: (F) - (E) =		2.733,35		-9.049,43
Resultado líquido do exercício: (F) - (G) =		2.733,35		-9.049,43

BALANÇO ANALÍTICO (Art.3º -Dec-Lei 410/89)

ACTIVO	AB	AP	AL	AL-1
IMOBILIZADO				
Imobilizações incorpóreas				
Imobilizações corpóreas	884.122,05	259.536,07	624.585,98	644.126,91
Investimentos financeiros	6.103,65	0,00	6.103,65	6.103,65
SUB TOTAL	890.225,70	259.536,07	630.689,63	650.230,56
CIRCULANTE				
Dívidas de terceiros				
Curto Prazo	17.581,78	564,81	17.016,97	19.116,96
Títulos negociáveis				
Outras Aplicações Tesouraria	0,00	0,00	0,00	0,00
Depósitos Bancários e Caixa	5.822,77	0,00	5.822,77	1.471,07
SUB TOTAL	23.404,55	564,81	22.839,74	20.588,03
Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00
SUB TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DO ACTIVO	913.630,25	260.100,88	653.529,37	670.818,59
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO				
Capital próprio				
Capital			258.600,00	257.130,00
Reservas				
Reavaliação			88.896,43	88.896,43
Legais			498,80	498,80
Resultados Transitados			73.878,47	82.927,90
			421.873,70	429.453,13
Resultado líquido do exercício			2.733,35	-9.049,43
			424.607,05	420.403,70
Dívidas terceiros				
Médio e Longo Prazo				
Bancárias			69.296,65	112.214,51
Financiamento hipotecário			69.296,65	
Outras			0,00	0,00
Curto Prazo				
Bancárias			74.473,83	100.934,34
Financiamento hipotecário			19.623,83	
Conta corrente caucionada			19.850,00	
Livranças			35.000,00	
Outras			37.010,61	0,00
			180.781,09	213.148,85
			605.388,14	633.552,55
Acréscimos e diferimentos			48.141,23	37.266,14
			48.141,23	37.266,14
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO			653.529,37	670.818,69

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Um Serviço para Condóminos e Condomínios

Consulte a AIL

Propriedade: Associação dos Inquilinos Lisbonenses – Sede: Av. Almirante Reis, 12 – 1169-199 Lisboa – Tel 218 854 280 – Fax 218 854 281

Director: António Machado

Periodicidade: Irregular -- **Tiragem deste número:** 1.000

Delegações:

Almada: Pct. D. Pedro I, 3 - 1º Dt – Tel/Fax 212 769 061

Barreiro: R. Miguel Bombarda, 76 - 2º Dt. Tel /Fax 212 079 255

Amadora: R. 27 de Junho, 8 - 1º Esq. – Tel /Fax 214 945 776

Postos de Atendimento:

Ramada: Pr. Vasco Santana, 1 C – Tel 219 348 270

São Domingos de Rana: Pct. Junta Freguesia – Tel 214 520 987

Vila Franca de Xira: R. Manuel Afonso Carvalho, 27 – Tel 216 323 031

www.ail.pt - email: ail@ail.pt